



**ESTADO DA BAHIA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS**

GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI Nº. ....**

Altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 visando a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo e altera a Lei 3.723, de 26 de dezembro de 2014 instituindo nova tabela de receita referente à Taxas de Licença e Urbanização e dá outras providencias.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ILHÉUS/BA, usando dos atributos que lhes são conferidos pela Lei Orgânica do Município, faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º. Os incisos XIX, item 2 e 8, inciso XXII, letra "a", inciso XIV, letra "e" do art. 3º; art. 5º; inciso I; do art. 9; e art. 11 da Lei 3.746, de 09 de outubro 2015, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º

.....

XIX.

.....

“2) As áreas de uso comum em edifícios multirresidenciais, situadas em qualquer pavimento; os depósitos privativos até 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), situados em pavimento de garagem, e as áreas das paredes internas de unidades residenciais; (NR)”

.....

“8) As varandas, desprovida de fechamento lateral e/ou frontal, desde que o somatório das áreas úteis das mesmas em cada pavimento não ultrapasse o limite de 20% (vinte por cento) do somatório das áreas úteis das unidades do pavimento. (NR)”

.....

XXII.

.....

“a) Apartamento de cobertura ou área destinada ao uso comum do condomínio desde que sua área construída não ultrapasse 70% da área do último pavimento tipo desde que tenham pé direito de no máximo 6,00m (seis metros) e tenham recuos de frente para os logradouros públicos dobrados em relação ao exigido na zona, ou de no mínimo 3,00m (três metros) quando não houver exigência de recuo frontal na zona de uso em que a edificação estiver situada;” (NR)

.....

XIV.

.....

“e) No caso de lotes situados em esquina com frente para duas vias, as construções com altura de até 6,00 m (seis metros), inclusive para vagas de garagens de edifícios residenciais, terão o recuo frontal para a via secundária reduzido ou eliminado, desde que a edificação não ultrapasse a maioria do alinhamento das edificações existentes e que assegure o acesso de veículo exclusivamente pela via secundária.”

“Parágrafo único- Considera-se via secundária, a via de menor tráfego de veículos.” (NR)

.....

“Art. 5º-

.....

“P1. USO PARA PISCICULTURA DE PEQUENO PORTE – É aquela atividade de cultivo de alevinos ou peixes em ambientes naturais e artificiais com as finalidades econômica, social ou científica, de até 05 (cinco) hectares de lâmina d’água em tanque escavado e represa ou até 1.000m³ (mil metros cúbicos) de água em tanque rede;”

“P2. USO PARA PISCICULTURA DE MÉDIO PORTE – É aquela atividade de cultivo de alevinos ou peixes em ambientes naturais e artificiais com as finalidades econômica, social ou científica, acima de 05 (cinco) até 50 (cinquenta) hectares em tanque escavado e represa de lâmina d’água em tanque escavado ou acima de 1.000m³ (mil metros cúbicos) até 5.000m³ (cinco mil metros cúbicos) em tanque rede.”

“P3. USO PARA PISCICULTURA DE GRANDE PORTE – É aquela atividade de cultivo de alevinos ou peixes em ambientes naturais e artificiais com as finalidades econômica, social ou científica, acima de 50 (cinquenta) hectares de lâmina d’água de tanque escavado e represa ou acima de 5.000m³ (cinco mil metros cúbicos) em tanque rede.” (NR)

“Art. 9-

.....

I. Para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada: área mínima de 4,00m² e permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 1,50m de diâmetro, para edificações de até 2 (dois) pavimentos e para edificações maiores, a área deverá ser aumentada em 10% para cada pavimento acrescido;” (NR)

.....

“Parágrafo único – Em caso de ampliação de edificações já aprovadas, será garantido o escalonamento para cada pavimento acrescido.” (NR)

.....

“Art. 11.

.....

“1. Varandas totalmente abertas em balanço, situadas sobre os recuos laterais com avanço correspondente a no máximo 1/3 do recuo, observado o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para divisa do lote lindeiro ou edificação adjacente;

2. Os ressaltos ou saliências em balanço das superfícies das fachadas desde que não avancem mais do que 50,00cm (cinquenta centímetros) sobre a área de recuo e que não ocupem mais que 20% (vinte por cento) da superfície total da fachada;”

.....

“4. As áreas destinadas as instalações de recipientes de gás GLP com área total de no máximo 6m<sup>2</sup>, coberta ou não.”

.....

“Parágrafo único – São considerados ressaltos ou saliências os elementos destinados a jardineiras, extensão de lajes ou pilares, brises, revestimentos parciais de fachadas com espessura maior que os demais e elementos decorativos em relevo.” (NR)

.....

“Art. 45

.....

“§ 6º - Caso a edificação estiver sendo construída em área pública ou não obedecer o mínimo de 15 (quinze) metros de afastamento de áreas de preservação permanente, portanto não passível de regularização, o

prazo de 3 (três) dias estabelecido no §4º não poderá ser dilatado, findo o qual, se o proprietário da obra não executar a demolição, o Município poderá em qualquer tempo e sem qualquer nova notificação proceder a demolição para preservar e garantir o patrimônio e o interesse público, sem prejuízo da cobrança das multas expedidas, perdimento do material e ressarcimento aos cofres públicos dos valores gastos para a remoção do ilícito." (NR)

.....

"Art. 60.

.....

"2. Escritura do imóvel registrada no cartório de registro de imóveis, certidão de inteiro teor, contrato de financiamento com caráter de escritura pública, ou concessão de uso devidamente registrados no cartório de registro de imóveis." (NR)

.....

"3.1 Planta de localização do imóvel inserida no mapa da cidade como no mínimo representação de 3 (três) logradouros adjacentes e coordenada geográfica central do lote, de forma que fique clara e visível a sua localização e zona de uso em que se situa;" (NR)

Art. 2º. A Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 passa a vigorar acrescido dos arts. 3º, incisos XLIII e XLIV; 6º-A; 7º-A; 10-A, caput e parágrafo único; 35-A; 35-B; 35-C; 35-D; 35-E; 41; 43, §1º e §2º; e 45-A:

"Art. 3º

.....

"XLIII – FACHADA ATIVA – Corresponde a ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos para uso residencial, comercial, institucional ou misto, que tenham aberturas que possibilitem visibilidade para o logradouro."

“XLIV - ABERTURAS QUE POSSIBILITAM VISIBILIDADE PARA O LOGRADOURO - São consideradas aberturas que possibilitam visibilidade para o logradouro aquelas que possuam vidros, grades, cobogós, brises ou qualquer estrutura que permita a visão de dentro do imóvel para fora e vice-versa.” (NR)

.....

“Art. 6º-A – Poderão ser dispensados os recuos frontais dos seguintes logradouros, de acordo com a conveniência e interesse do Município de Ilhéus:

- 1) Avenida Soares Lopes, Centro;
- 2) Avenida Lomanto Junior, Pontal;
- 3) Avenida Getúlio Vargas, Pontal;
- 4) Avenida Litorânea, Malhado;
- 5) Rua A, Loteamento Mares do Sul;
- 6) Avenida Marcos Paiva, Cidade Nova;
- 7) Avenida Canavieiras, Cidade Nova;
- 8) Avenida Tancredo Neves, São Francisco;
- 9) Avenida Central, Teotônio Vilela;
- 10) Avenida Governador Paulo Souto, Teotônio Vilela;
- 11) Avenida Lotus, Nelson Costa.” (NR)

“Art. 7º-A – Para promover fachadas ativas mais dinâmicas para a calçada pública, proporcionando mais visibilidade e segurança urbana, todo empreendimento que utilizar pelo menos 60% de medida frontal do seu lote, com modelo de “fachada ativa” no nível da calçada terão a possibilidade de crescer seu coeficiente de aproveitamento em 5% nos termos desta lei.” (NR)

.....

"Art. 10-A - A fim de estimular empreendimentos sustentáveis, com a diminuição do impacto dos alagamentos na Zona Urbana do Município de Ilhéus, serão concedidos aditivos nos coeficientes de aproveitamento estabelecidos na Lei 3746/2015, na ordem de 5%, para os empreendimentos que apresentarem projetos de captação, armazenamento e distribuição de águas pluviais para todos os vasos sanitários dos banheiros do Edifício.

Parágrafo Único – Para obtenção dos benefícios de aditivo nos coeficientes de aproveitamento estipulado no caput deste artigo, o projeto hidráulico de captação, armazenamento e distribuição de águas pluviais para todos os vasos sanitários dos banheiros do edifício deverá ser submetido a aprovação, juntamente com o projeto arquitetônico, assim como por ocasião da aprovação Licença Ambiental deverá ser anexado memorial descritivo do mesmo." (NR)

.....

"Art. 35-A - A outorga onerosa do direito de construir será requerida simultaneamente com o pedido de Aprovação do Projeto da Construção.

Parágrafo único: O deferimento do pedido da outorga onerosa do direito de construir se dará ao final do processo de Aprovação do Projeto da Construção apresentado pelo interessado, seja para edificação de obra nova ou ampliação de edificação já existente." (NR)

"Art. 35-B - Analisado o projeto em face da legislação e estando em condições de aprovação, o interessado será comunicado para efetuar pagamento ou oferecer contrapartida em benfeitorias conforme definição constante da presente Lei."

"§ 1º A expedição do Alvará de Execução da Obra ficará condicionada ao seu pagamento integral; ou o pagamento da 1ª parcela do parcelamento ou aceite por parte da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Meio Ambiente e Urbanismo de Contrapartidas das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira."

“§ 2º - O valor da contrapartida financeira poderá ser dividido em até 10 (dez) parcelas mensais.”

“§ 3º - A expedição do Direito de Habitar (habite-se) ficará condicionada ao pagamento integral da outorga, da quitação do parcelamento ou aceite em definitivos por parte do Município de Ilhéus.” (NR)

“Art. 35-C - O pagamento da 1ª parcela do parcelamento ou oferecimento de benfeitorias referentes ao valor total da contrapartida financeira será efetuado em até 30 (trinta) dias, a contar da data da retirada do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, referente ao valor da OODC- Outorga Onerosa do Direito De Construir.”

“Parágrafo único – O não pagamento do parcelamento ou oferecimento de benfeitoria nos prazos indicados será entendido como perda do interesse em exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir e implicará em nulidade e cancelamento da licença concedida sem direito a ressarcimentos de qualquer natureza.” (NR)

“Art. 35-D - A não utilização do Potencial Construtivo Adicional concedido através da Outorga Onerosa do Direito de Construir até a conclusão da obra implicará em caducidade da Outorga.”

“Parágrafo único: Em hipótese alguma haverá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização do Potencial Construtivo Adicional.” (NR)

“Art. 35-E - A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser substituída por outra contrapartida que traga vantagem ambiental, econômica ou social ao município, segundo os seguintes critérios:”

“I - Equivalência econômica entre o valor da Outorga Onerosa e a contrapartida oferecida, auferida pela pelo Poder Público Municipal;

II - Aprovação da substituição pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Meio Ambiente e Urbanismo ou outra secretaria equivalente:”

“§ 1º - A contrapartida substitutiva, que será analisada e aprovada pela Secretaria Desenvolvimento Econômico, Meio Ambiente e Urbanismo (ou outra secretaria equivalente), poderá consistir em:”

“I - Doação de imóvel ao poder público municipal;

II - Construção, ampliação ou reforma de equipamentos públicos municipais;

III - Investimento direto pelo interessado em programas ou ações municipais de ordem ambiental, social e urbanística.”

“§ 2º - Os recursos e contrapartidas serão aplicados preferencialmente nas áreas historicamente menos privilegiadas do Município, que possuem carência de equipamentos públicos de uso coletivo.”

“§ 3º - Não serão computadas como contrapartidas ações decorrentes de obrigações legais, tais como alterações no sistema viário, melhoramentos nos passeios, e quaisquer outras ações realizadas no entorno imediato do imóvel e que beneficiem diretamente o mesmo.”

“§ 4º A contrapartida substitutiva não poderá ser superior a 30% do valor da outorga concedida ao empreendimento.” (NR)

.....

“Art. 37- A edificações multi familiares tipo R-3 vertical, localizada na ZONA CENTRAL – ZC da cidade, com oferta regular de transporte público, que contemple unidades habitacionais com até 50,00m<sup>2</sup> de área privativa será obrigatório ao menos 01 (uma) vaga de garagem ou guarda de veículos, a cada 02 (duas) unidades com a tipologia acima mencionada, desde que garanta ao menos uma vaga de estacionamento para motocicleta para as unidades habitacionais aqui caracterizadas.” (NR)

.....

“Art. 41.

.....

“Parágrafo único – Na hipótese em que rebaixamento de meios fios forem maior que 8,0m (oito metros) deverá necessariamente contemplar as normas de acessibilidade.” (NR)

.....

“Art. 43 - A renovação da licença de funcionamento de estabelecimentos empresariais (comerciais, industriais, de serviços e institucionais) é condicionada à regularidade urbanística através do atendimento das disposições da presente Lei.”

“§1º. A regularidade urbanística será comprovada através da apresentação da carta de habite-se e, na sua ausência, a comprovação de que a construção e/ou reforma encontra-se averbada junto ao cartório de registro de imóveis competente.”

“§2º. Os estabelecimentos empresariais que não dispuserem de licença autorizando o funcionamento, exposta em local visível, serão notificados para regularizar num prazo de 48 horas, sob pena do estabelecimento ser lacrado pela fiscalização.” (NR)

.....

“Art. 45-A - Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 2% (dois por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada, desde que atenda o quanto disposto nesta lei.” (NR)

Art. 3º. O art. 143 da Lei nº 3.746 de 09 de outubro de 2015 passará a vigorar com seguinte redação:

.....

“Art. 143.

“Parágrafo único. A caducidade do Alvará de Licença implicará no pagamento de novo alvará, com valor de 50% do constante da Tabela de Receita nº V.” (NR)

Art. 4º. Fica alterado o Anexo II da Tabela de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Lei nº 3.746 de 09 de outubro de 2015, conforme as tabela constante do Anexo I desta Lei.

Art. 5º. Fica instituída a tabela de receita nº V da Lei 3723, de 26 de dezembro de 2014, que trata da Taxa de Licença e Urbanização TLU a ser aplicadas pela Gerencia de Uso e Ocupação do Solo no Município de Ilhéus, que passa a vigorar na forma e teor do Anexo II da presente lei.

Art. 6º. Fica alterado o Anexo I da Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Lei nº 3.746 de 09 de outubro de 2015, conforme as plantas constantes do Anexo III desta Lei.

Art. 7º. Fica revogado o inciso XIV, do § 4, doº art. 21º da lei 3.746 de 09 de outubro de 2015 e todas as disposições em contrário.

Art. 8º. Essa lei entra em vigor no prazo 30 (noventa) dias.

Gabinete do Prefeito do Município de Ilhéus, Estado da Bahia, em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_, 486º da Capitania e 139º de elevação à Cidade.

**MÁRIO ALEXANDRE CORRÊA DE SOUSA**

**Prefeito Municipal**